

TRIBUNALE DI PADOVA

N. 861/2017 Es. Imm. - G.E. Manuela Elburgo

***** * *****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

***** * *****

Creditore Procedente:

UNICREDIT S.P.A. con sede legale in Roma, via Specchi n. 16, C.F. e
P.IVA 00348170101.

Debitori:

1. [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED]

c.f.: [REDACTED]

2. [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED]

c.f.: [REDACTED]

***** * *****

INDICE:

- I. incarico, giuramento, quesito;
- II. corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni con le
risultanze catastali e lo stato di fatto rispetto al pignoramento e
l'istanza di vendita;
- III. indagini svolte;
- IV. descrizione del lotto unico;
 - IV.I identificazione e intestazione catastale;
 - IV.II confini;
 - IV.III descrizione generale dell'immobile;
 - IV.IV descrizione delle unità immobiliari;



- IV.IV.a descrizione dell'appartamento;
- IV.IV.b descrizione del garage;
- V. provenienza;
- VI. stato del possesso;
- VII. regime patrimoniale;
- VIII. formalità - vincoli - oneri;
- IX. disciplina urbanistica;
- X. regolarità urbanistico/edilizia;
- XI. difformità edilizie;
- XII. indicazioni sulla prestazione energetica;
- XIII. spese condominiali;
- XIV. criterio di stima;
- XV. consistenza e valutazione;
- XVI. elenco allegati.

***** * *****

I. INCARICO – GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto Enrico Cuccato iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Padova sezione B al n. 3493 e al n. 2836 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova; nominato CTU con ordinanza del 06/06/2018 nella E.I. in oggetto dal G.E. Manuela ELBURGO, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito in data 20/06/2018; veniva incaricato a rispondere al quesito di cui al "verbale di giuramento dell'esperto".

All'esperto veniva inoltre assegnato termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva



autorizzato ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari utili all'espletamento dell'incarico.

II. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI CON LE RISULTANZE CATASTALI E LO STATO DI FATTO RISPETTO AL PIGNORAMENTO E L'ISTANZA DI VENDITA

E' riscontrata la corrispondenza degli elementi identificativi catastali dei beni con lo stato di fatto rispetto all'atto di pignoramento e l'istanza di vendita.

III. INDAGINI SVOLTE

In data 05 novembre 2018, in presenza della sig.r [REDACTED] [REDACTED] è stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente esecuzione.

In fase di sopralluogo sono stati confrontati con lo stato dei luoghi i documenti presenti agli atti e preventivamente acquisiti presso i pubblici uffici competenti:

- estratto di mappa N.C.T.; visure catastali N.C.T. e N.C.E.U. e planimetrie catastali presso L'Agenzia delle Entrate - Padova Territorio.
- Permessi Edilizi; Abitabilità; Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Edilizia Privata del Comune di Grantorto (Pd).

Ulteriori indagini sono state eseguite presso L'Agenzia delle Entrate - Padova Territorio - Pubblicità Immobiliare.

IV. DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

IV.I identificazione e intestazione catastale

Comune Amministrativo di Grantorto (Pd)

Nuovo Catasto Terreni



- Fg 15 Mapp.le 856 Qualità E.U. Sup. 00.16.96
Catasto dei Fabbricati
- Fg 15 Mapp.le 856 sub. 15 Cat. A/2 Cl 2 Consistenza 3,5 vani Rendita € 289,22 Indirizzo: via Cesare Cantù P.T;
- Fg 15 Mapp.le 856 sub. 16 Cat. C/6 Cl 2 Consistenza 20 mq. Superficie Catastale 22 mq. Rendita € 37,18 Indirizzo: via Cesare Cantù P.S1;

Intestazione catastale. Per l'intera proprietà:

- 1) [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] - proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni
- 2) [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni

IV.II confini

Confini condominiali

nord: mapp.le 858;
est: via Salvo D'Acquisto;
sud: via Cesare Cantù;
ovest: mapp.li 483,879.

IV.III descrizione generale dell'immobile

Trattasi appartamento al piano terra e garage al piano interrato inseriti in edificio di tipo a blocco di due piani fuori terra e uno interrato.

L'appartamento oggetto della presente è ubicato in via Salvo D'Acquisto 5/B a Grantorto (Pd).

L'immobile si trova in prossimità del centro comunale; dista circa 700 m



dal Municipio dove si trovano anche i principali servizi (poste, farmacia, filiali di istituti bancari).

Presenta struttura portante in muratura e c.a; solai latero cementizi; copertura a falde; pareti esterne tinteggiate; poggioni con parapetto in ringhiera.

Internamente presenta vano scala con pavimenti di marmo, pareti decorate e tinteggiate.

Esternamente presenta segni di percolamento delle acque meteoriche lungo i davanzali e principio di proliferazione di alghe sulla parete nord.

A livello generale è da ritenersi in stato manutentivo mediocre.

IV.IV descrizione delle unità immobiliari

IV.IV.a descrizione dell'appartamento

L'appartamento si trova al piano terra e presenta esposizione a ovest.

A livello planimetrico è distribuito come di seguito esposto: ingresso da vano scala comune; soggiorno con angolo cottura con affaccio su piccolo poggione esterno; disimpegno; una camera matrimoniale con affaccio su piccolo poggione esterno; una camera singola; bagno.

Presenta pavimenti e rivestimenti di gress nel reparto giorno e nel bagno, parquet nelle camere; serramenti di legno con vetrocamera; avvolgibili in pvc ad azionamento manuale; portoncino d'ingresso blindato; porte interne di legno tamburate.

Il riscaldamento è autonomo a gas con radiatori e caldaia esterna.

L'impianto elettrico appare a norma.

IV.IV.b descrizione del garage

Trattasi di garage singolo interrato di discrete dimensioni con accesso da



rampa condominiale comune.

V. PROVENIENZA

- Atto di compravendita del 04/04/2005, repertorio n. 144194, raccolta n. 36910, notaio Giorgio Merone di Camposampiero; registrato a Padova il 06/04/2005 al N. 4697 serie 1T e trascritto il 07 aprile 2005 ai n.ri 15490/8736;
- Per lo storico delle provenienze, antecedenti alla proprietà eseguita, vedasi certificazione notarile agli atti.

VI. STATO DEL POSSESSO

L'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED]

VII. REGIME PATRIMONIALE

Il sig. [REDACTED] dichiara di essere di stato civile libero in seguito a separazione coniugale con [REDACTED] che vive in Germania con i tre figli.

VIII. FORMALITA' - VINCOLI - ONERI

1) Iscrizione del 07/04/2005 R.P. 4189 R.G. 15491, nascente da ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo con atto del notaio Giorgio MERONE di Camposampiero (Pd) in data 04/04/2005 Rep.n. 144195/36911 a favore di Unicredit Banca S.P.A. con sede in Bologna (Bo) c.f.: 12931320159 contro [REDACTED] e [REDACTED]

2) Trascrizione del 16/01/2018 R.P. 1401, R.G. 1974 Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Padova in data 06/12/2017 Rep.n. 8928 a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma c.f.: 00348170101 contro [REDACTED] e [REDACTED]





IX. DISCIPLINA URBANISTICA

Secondo il R.E. e norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente l'area distinta al C.T. Fg.15 Mapp.le 856 ricade in Z.T.O. C2 - ESPANSIONE RESIDENZIALE, di cui all'art. 4/a delle N.T.A.

X. REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA

L'immobile risulta legittimato da:

- D.I.A. per ristrutturazione e altri interventi di nuova costruzione Prot.N. 5604 dell'11/08/2003;
- D.I.A. in variante Prot.N. per ristrutturazione e altri interventi di nuova costruzione Prot. N. 10472 del 28/10/2005;
- Certificato di Agibilità N. 01/06 del 09/02/2006 Prot.N. 13101

XI. DIFFORMITA' EDILIZIE

Non sono state riscontrate difformità edilizie.

XII. INDICAZIONI SULLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Considerata l'epoca di costruzione del fabbricato, tenuto conto delle verifiche visive condotte sulle strutture e sugli impianti esistenti, l'immobile si colloca presumibilmente tra le classi energetiche più basse.

XIII. SPESE CONDOMINIALI

Non è presente un amministratore condominiale e le uniche spese comuni riguardano luce scale e pulizia scale che vengono ripartite tra gli stessi condomini.

XIV. CRITERIO DI STIMA

Gli immobili vengono stimati con metodo sintetico-comparativo monoparametrico. Viene creata una scala di valori commerciali di

immobili con analoghe caratteristiche simili a quello da stimare, riferita a un parametro tecnico (superficie commerciale). Viene così determinato il Valore di Mercato Unitario (per metro quadrato commerciale).

La consistenza della superficie commerciale è stata determinata secondo la ex Norma UNI 10750/2005 coerente con i dati comparativi basandosi sulle superfici dedotte dalle planimetrie catastali e dall'elaborato grafico di progetto edilizio.

Determinazione del più probabile valore di mercato riferito al mq. commerciale.

Comparabili:

Appartamenti

€ 70.000 + € 85.000 + € 60.000 = €/mq 1.100 (cifra t.)

75 mq. 45 mq. 74 mq.

Tenuto conto del contesto in cui è inserito il fabbricato e dello stato manutentivo dell'immobile si ritiene di applicare un deprezzamento del 20% rispetto ai valori di mercato di immobili simili in ordinario stato di manutenzione. Alla luce di quanto sopra si ritiene che il più probabile valore di mercato unitario sia pari a €/mq. 880,00.

XV. CONSISTENZA E VALUTAZIONE

CONSISTENZA

piano	DESTINAZ.	Superficie Lorda (mq.)	Coefficiente riduzione per destinazione (%)	Superficie Commerciale (mq.)
T	appartamento	60,50	100	60,50
T	poggioli	3,90	20	0,78



1S	Garage con ripostiglio	24,60	50	12,30
	Totale			73,58

VALUTAZIONE

Destinazione	Superficie commerciale (mq.)	Valore (€ / mq.)	Valore (totale)
appartamento con garage	73,58	880,00	64.750,04

*

**Si ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili sia
(in cifra tonda) € 65.000,00 (Sessantacinquemila/00).**

Padova, 09 novembre 2018

Il C.T.U.

Firmato da:
CUCCATO ENRICO
Motivo:
doc. firmato digitalmente

XVI. ELENCO ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Atto di provenienza;
- 4) Certificato Destinazione Urbanistica;
- 5) Titoli edilizi/elaborati grafici;
- 6) Agibilità;
- 7) Ispezione Ipotecaria.

Data: 09/11/2018 16:56:19

